

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

**A 8200 Veszprém, Belterület 4868/8 hrsz.-ú
„kivett közterület” megnevezésű ingatlanból
leválasztott 124 m²-es telekrész(ek)
1/1 tulajdoni hányadáról**

Megrendelő:

„VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.



Készítette: Szalay Szabolcs
Ingatlan szakértő – Igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 010879

RI-Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

Készült: 1 példányban
Veszprém, 2022.12.20.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022.12.20.

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet, ingatlanpiaci elemzés
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épület leírás

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

9.0 Értékbecslő tanúsítvány

10.0 Melléklet

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Számítási táblázatok | 4. Változási vázrajz és területkimutatás |
| 2. Tulajdoni lap | 5. Fotómelléklet |
| 3. Szabályozási terv | 6. Földrajzi térképek |



3 / 35

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

| | |
|---------------------------------------|---|
| Az értékelt ingatlan(ok) megnevezése: | „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es terület, amely beolvasásra kerül a 4869 hrsz. területébe |
|---------------------------------------|---|

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

| | |
|-----------------------------|--|
| Település (város, kerület): | 8200 Veszprém |
| Utca, házszám, hrsz: | Belterület 4868/8 hrsz. egy része (124 m²) |
| HRSZ: | 4868/8 hrsz. egy része (124 m²) |

3. TULAJDONVISZONYOK

| | |
|---|---|
| Tulajdonos: | II/3. bej.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban |
| Cím: | 8200 Veszprém, Óváros tér 9. |
| Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: | <i>nincs</i> |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: | „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es terület, amely beolvasásra kerül a 4869 hrsz. területébe |

4. ÉRTÉKELT JOG

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

6. INGATLAN BEMUTATÁSA

| | |
|---------------------|---|
| Telek nagysága: | 124 m² |
| Megközelíthetősége: | Kiváló, aszfaltozott úton tehergépjárművel is |
| Közműellátottság: | Közmű nélküli (közművek az Almádi út felől beköthetők) |

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

| | |
|--------------------------------|---|
| Jelenlegi hasznosítás: | Használaton kívüli két, elkülönülő birtoktestet alkotó telekrészek |
| Hasznosíthatósági lehetőségek: | A telekrészek beolvasásra kerülnek a 4869 hrsz. területébe |

8. PIACI ÉRTÉK

| | |
|---|---|
| Értékelés elve: | piaci megközelítés |
| Figyelembe vett értékesítési időtartam: | 180 nap |
| Értékelés fordulónapja: | 2022.12.20. |
| Értékelés érvényessége: | 180 nap |
| PIACI ÉRTÉK / HITELBIZTOSÍTÉKI / LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK | igény-, per- és tehermentes állapotban |
| Forgalmi érték | |
| 730 000 Ft | |

Megjegyzés: A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!

Értékelés dátum:

2022. december 20.

RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

 **RI - Ingatlan Kft.**
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



4.0 Megbízás

A „**VKSZ**” **Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.** (8200 Veszprém, Házgyári út 1.) megrendelése alapján az **RI-Ingatlan Kft.** (8200 Veszprém, Kereszt utca 9.) elvégezte, a **8200 Veszprém, Belterület 4868/8 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es telekrész(ek) 1/1** tulajdoni hányadának értébecslését.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **8200 Veszprém, Belterület 4868/8 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es telekrész(ek) 1/1** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő berendezési tárgyakra az értékelés nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsájtotta, illetve átadta az alábbi iratanyagokat:

- ◇ Tulajdoni lap (2022.12.20.)
- ◇ Változási vázrajz és területkimutatás (2022.02.) – **Földhivatal által még nem érkezett**

4.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2022.12.20.-án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A közművek helyzetét a Megbízó képviselőjének tájékoztatása alapján rögzítettük.



**Az újonnan létesített telekrész (124 m2) forgalmi értékét
az alábbi táblázatban foglaltuk össze:**

| Összesítő táblázat | | | | | |
|---|-----------------|---------|----------|-----------------|---------------------------|
| Ingatlan címe | Telekméret (m2) | Érték | Súlyozás | Súlyozott érték | Végző forgalmi érték (Ft) |
| 4868/8 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 124 m2-es telekrész(ek) | 124 | 730 000 | 100% | 730 000 | 730 000 |
| | 124 | | | 730 000 | 730 000 |
| Végző forgalmi érték (kerekítve): (Ft) | | | | | 730 000 |


RI - Ingatlan Kft.
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 OTP Banksz.: 11748007-29908385
 Adószám: 14751596-2-19



5.0 Általános leírás

5.1 Környezet

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életben kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól kezdve a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A város ipari területét elsősorban Veszprém északi és észak-nyugati részén húzódó Aulich Lajos utca, Házgyári út, Pápai út és a Kistó, Tüzér utca adja. Itt települt le számos európai nagyvállalat (Unilever, Lasselsberger-Knauf, Continental Teves, Balluff, Jost, Valeo) mellett a helyi és országos hálózattal rendelkező társaságok képviselői, telephelyei. Kereskedelmi jellegű ingatlanok (Lidl, Spar udvar, Euronics, Euro Family, Aldi) a déli városrészben helyezkednek el. A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az értékelt ingatlan Veszprém dél-keleti részén, az Almádi út és a Cserepes utca kereszteződésénél, belterületen elhelyezkedő telekrész(ek). Megközelíthetőség az Almádi út és a Cserepes út felől, gépkocsival és tehergépjárművel is. Közvetlen környezetében körforgalom, benzinkutak, bevásárló központok, családi házak találhatók.



Ingatlanpiaci elemzés

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeriparon a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát.

A Közép-Dunántúli régióval és Veszprém megyével együtt Veszprém város fejlődését is dinamizmus jellemzi. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az elmúlt három évben a jövedelemtermelő ingatlanok területén is emelkedés tapasztalható (lakóingatlanok területen nagymértékű áremelkedés).

A fejlesztési területek (beépíthető) tekintetében szintén emelkedés látható. Ezeket 15-25 E Ft/m²-ért kínálják, közműellátottságtól, telekmérettől és elhelyezkedéstől függően. Az értékelt ingatlanok nem fejlesztési területek! (független attól, hogy a hrsz. Lke-08 övezet – kertvárosias lakóterület besorolású). Az értékelt ingatlanra már a mérete miatt sem lehet építeni, valamint két, egymástól elkülönült birtoktestet is alkot. Ezen be nem építhető területek fajlagos négyzetméter árai (4000–6000 Ft/m²) nagyságrendileg alacsonyabbak, mint a beépíthető fejlesztési területek fajlagos négyzetméter árai, elhelyezkedéstől és mérettől függően. Az értékelt ingatlanokhoz hasonló elhelyezkedésű (pl. belterületi), hasonló nagyságú (pl. 100-200 m²) ingatlanok nem találhatók a kínálatban (jellegükből adódóan nem cserélnek gazdát)!



Ipari, kereskedelmi ingatlanokat 200-300 EFt/m² áron kínálják, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterületűtől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.

Új építésű, ipari, kereskedelmi ingatlanokat kínálnak 300-400 EFt/m² áron elhelyezkedéstől és alapterületűtől függően.

A bérleti díjak tekintetében hasonló tendencia figyelhető meg, a jelenleg 8-16 Euro/m²/hó között kínálnak vegyes funkciójú (iroda, raktár, üzem) telephelyi ingatlanokat, de az átlagosnál nagyobb alapterületű ingatlanok díja ennél kevesebb, viszont jobb műszaki felszereltségű és pl. új építésű ingatlanokat magasabb áron is kínálnak.

A koronavírus és a jelenlegi energiaválság a kereskedelmi ingatlanpiacon is érezteti hatását. 2021 második negyedévében a hazai gazdaság teljesítménye már meghaladta a járvány előtti szintjét, az ágazatok széles körének köszönhetően. Ugyanakkor ez a javulás a kereskedelmi ingatlanpiaci keresletben nem tükröződik vissza. A gazdasági- és ingatlanpiaci ciklus elválása részben a járvány szektorokat érintő közvetlen hatásaiból, részben pedig a munkavégzést és a vásárlási szokásokat érintő változásából adódik. Előre tekintve, bővülő kínálat mellett az iroda, iparlogisztika és szállodaszegmensekben a kihasználatlansági ráták növekedése várható. A befektetői érdeklődés stabil, de a bérleti kereslet körüli bizonytalanság, valamint az eladásra kínált befektetési termékek hiánya mérsékelt szinten tartja a befektetési forgalmat. A bankok 2021-ben nem terveznek további szigorítást a kereskedelmiingatlan-projektek finanszírozási feltételekben, de az egyes piacokat jellemző bizonytalanság miatt enyhítés csak szűkebb körben várható. A bankrendszer ingatlanpiaci kitettsége alacsony, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

2021 második negyedévében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra



gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előre tekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmi ingatlanpiacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó ötödik hulláma.

Megjegyzés: A mindenki által ismert 'Covid-19 vírus' és energiaválság a gazdaságra és ingatlanpiacra (ezáltal az ingatlanok értékére is) gyakorolt, rövid és hosszú távú hatásai egyelőre ismeretlenek előttünk. Nagy eséllyel az ingatlanok mostani árszinten történő értékesítése csak hosszabb intervallumon belül várható el, míg a gyorsabb értékesítési időt csak nagyobb értékcsökkenéssel lehet realizálni. A hosszútávú értékállóság kockázata jelenleg igen magasnak tekinthető.

5.2 Telek

Az értékelt 124 m² telekrész(ek) beolvadásra fognak kerülni a 4869 hrsz. területébe. A szakvéleménybe csatoltuk a változási vázrajzot és területkimutatást. Jelenleg ezen dokumentum nem érkezett a Földhivatal által. Az általunk képzett forgalmi érték kizárólag ezen dokumentum Földhivatal által való érkeztetésével érvényes!

Az előzmény (2022.03.01.) óta a kerékpárút kialakítása van folyamatban (értékelt ingatlanrészt(eket) nem érinti). Az előzményben képzett forgalmi értéket jóváhagytuk, mert az értékelt telekrész(ek) speciális mivolta (kivett közterület) és az eltelt mintegy 9 hónap ténye nem indokolja az értékváltozást!



10/35

Az értékelt telekrész(ek) Veszprém dél-keleti részén, az Almádi út és a Cserepes utca kereszteződésénél, belterületen elhelyezkedő 4868/8 hrsz.-ú, "kivett közterület" megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es telekrész(ek), amely hozzácsatolásra fog kerülni a 4869 hrsz.-hoz. Az értékelt telekrész két, különálló (elkülönült) birtoktestet alkot. Az egyik telekrész a 4869 hrsz. észak-nyugati sarkán elhelyezkedő, sík terepfelszínű, háromszög alakú, kerítetlen, közmű nélküli, bokrokkal, fákkal benőtt, használaton kívüli terület. A másik telekrész a 4869 hrsz. észak-keleti telekhatárával párhuzamos elhelyezkedésű, sík terepfelszínű, nadrágszík alakú, kerítetlen, közmű nélküli, gyepvel beültetett, használaton kívüli terület.

A belterület 4868/8 hrsz. a Hatályos Szabályozási Terv szerint az Lke-08 övezetben, kertvárosias lakóterületen helyezkedik el – nem beépíthető!

XIII. FEJEZET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.



1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-----|----------------------|---------------|---|---|---|-------------------------------------|------------------------------|----------------|
| 1. | Építés i övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb | |
| 2. | | | | | | | szélessége (m) | mélysége (m) |
| 10. | Lke-08 | SZ | 600 | 30 | 4,5 | 50 | 16 | 35 |

5.3 Közművek

Vízellátás:

Vízvezeték az Almádi út felől beköthető.

Szennyvíz, csapadékvíz:

Szennyvízvezeték az Almádi út felől beköthető.

Elektromos áram:

Elektromos vezeték az Almádi út felől beköthető.

Gázellátás:

Gázvezeték az Almádi út felől beköthető.

5.4 Épület leírás

A hrsz. jellegéből és méretéből adódóan felépítmények nem találhatók a telekrészen.



6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◇ Kiváló megközelíthetőség, tehergépjárművel is

Értékcsökkentő tényezők

- ◇ Korlátozott ingatlanpiaci kereslet
- ◇ Telekméretből (és kialakításból) adódóan nem beépíthető!

6.2 Az ingatlanok jogi szempontok szerinti értékelése

A meglévő hrsz.-ra (4868/8) vonatkozó Veszprémi Megyei Kormányhivatal által 2022.12.20.-án kiadott tulajdoni lap szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásban **4868/8 hrsz.**-on szereplő ingatlan megnevezése **"kivett közterület"**, amely a természetben **8200 Veszprém, Belterület 4868/8 hrsz.** az Almádi út és a Cserepes utca kereszteződésénél található.

A tulajdoni lap II. részének 3. sorszámú bejegyzései szerint az ingatlan tulajdonosa a **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1** tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint elutasítás telekhatárrendezési kérelemmel kapcsolatban. Jogosult neve: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata.

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően, egy értékelési módszer alkalmazásával kerülhet meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan forgalmi értékét, jellegére való tekintettel (telekrész(ek)) piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

| alkalmazott módszer | becsült érték |
|--|-------------------------|
| <i>Piaci összehasonlító módszer (összesített forgalmi érték)</i> | <i>730 000,- Ft</i> |
| <i>Hozamalapú módszer</i> | <i>nem alkalmazható</i> |
| <i>Maradványelvű módszer</i> | <i>nem alkalmazható</i> |

 **RI-Ingatlan Kft.**
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



Végső piaci érték meghatározása

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci érték, megrendelői célra, 2022.02.25.-i érvénnyel a következő:

A **8200 Veszprém, Belterület 4868/8 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m²-es telekrész(ek) 1/1** tulajdoni hányadának becsült piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban, kerekítve:

730 000,- Ft

azaz

Hétszázharmincezer forint összegre

becsüljük.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletekhez csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet. A megállapított érték megrendelői célra használható fel.

A megállapított érték ÁFÁ-t **nem** tartalmaz.

 **RI - Ingatlan Kft.**
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.



2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

- Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

- Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok



jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

- Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

- Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.



8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: műszaki állapot, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

9.0 Értébecslői tanúsítvány

- A szakértői véleményt a legjobb tudásom szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el.
- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudomásom szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értébecslést független értékelőként végzetem el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állok és nem álltam.
- Értébecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értébecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értébecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- Alulírott **Szalay Szabolcs** kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az **RI-Ingatlan Kft.**-nek tulajdonosi jogviszonya nem áll fenn.



RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



10.0 MELLÉKLETEK



24/35

Piaci összehasonlító módszer - telek

| | Tárgyi | Piaci összehasonlító 1. | Piaci összehasonlító 2. | Piaci összehasonlító 3. |
|--|--|--|--|--|
| Cím | 8200 Veszprém, belterület 4868/8 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 124 m ² -es | 8200 Veszprém, Céház utca | 8200 Veszprém, belterület | 8200 Veszprém, belterület |
| Övezet | Lke-08 övezet (kertvárosias lakóterület) | Lke-8 (kertvárosias lakóterület) | Lke-2 (kertvárosias lakóterület) | Lke-2 (kertvárosias lakóterület) |
| Korrekciós modell | Adat leírás | Adat leírás | Adat leírás | Adat leírás |
| Telek terület, m ² | 124 | 298 | 2 405 | 527 |
| Bruttó szintterület, m ² | nincs szabályozva | nem szabályozza | nem szabályozza | nem szabályozza |
| Alapérték | telek terület | telek terület | telek terület | telek terület |
| Kínálati / vételára | | 2 040 000 Ft | 9 620 000 Ft | 2 768 600 Ft |
| Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció | | 2020.02. havi adásvételi adat | 2020.11.16. adásvételi adat - Illetékhivatal | 2020.06.16. adásvételi adat - Illetékhivatal |
| Fajlagos ára (Ft/m ²) | | 7 188 | 4 200 | 5 516 |
| Elhelyezkedés | Veszprém dél-keleti részén, az Almádi út és a Cserepes utca kereszteződésénél, belterületen elhelyezkedő 4868/8 hrsz.-ú, "kivett közterület" megnevezésű ingatlanból leválasztott 124 m ² -es telekrész(ek), amely hozzácsatolásra fog kerülni a 4869 hrsz.-hoz | Veszprém észak-nyugati részén, a Dózsavárosban, Lke-8 övezetben, kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő telekrész | Veszprém észak-nyugati részén, a Dózsavárosban, Lke-2 övezetben, kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő telekrész | Veszprém észak-nyugati részén, a Dózsavárosban, Lke-2 övezetben, kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő telekrész |
| Telek formája | két különálló birtoktest - az egyik téglalap alakú; a másik háromszög alakú | egy birtoktest - közel négyzet alai | egy birtoktest - szabálytalan alakú | egy birtoktest - szabálytalan alakú |
| Telek lejtése | sík | enyhe lejtésű | enyhe lejtésű | sík |
| Telek beépíthetősége | 30% - birtoktestek telekméretéből adódóan nem beépíthető! | 30% | 15% | 15% |
| Építési korlátozások | Szabadonálló beépíthetőség; minimális kialakítható telekméret: 600 m ² ; maximális beépíthetőség: 30%; maximális építmény magasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 35% | szabadonálló beépítési mód; maximális beépíthetőség: 30%; maximális építmény magasság: 4,5 m; kialakítható minimális telekméret: 600 m ² , minimális zöldfelület aránya 50% | szabadonálló beépítési mód; maximális beépíthetőség: 15%; maximális építmény magasság: 5,5 m; kialakítható minimális telekméret: 700 m ² , minimális zöldfelület aránya 50% | szabadonálló beépítési mód; maximális beépíthetőség: 15%; maximális építmény magasság: 5,5 m; kialakítható minimális telekméret: 700 m ² , minimális zöldfelület aránya 50% |
| Infrastruktúra, közművek | közmű nélküli (közművek az Almádi út felől beköthetők) | közmű nélküli | közmű nélküli | közmű nélküli |
| Egyéb | | | | |
| Megközelíthetőség (tehergépjárművel) | könnyű megközelíthetőség, aszfaltzott úton | aszfaltzott úton | aszfaltzott úton | aszfaltzott úton |
| Kerítés | kerítés | kerítés | kerítés | kerítés |
| Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció | 5 867 Ft | 7 188 Ft | 4 620 Ft | 5 792 Ft |
| Korrekció engedélyezése | | ok | ok | ok |
| Piaci összehasonlításra alapuló érték: | 730 000 Ft | | | |

RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

RI-Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



25/35

| Összesítő táblázat | | | | | |
|---|-----------------|---------|----------|-----------------|---------------------------|
| Ingatlan címe | Telekméret (m2) | Érték | Súlyozás | Súlyozott érték | Végső forgalmi érték (Ft) |
| 4868/8 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 124 m2-es telekrész(ek) | 124 | 730 000 | 100% | 730 000 | 730 000 |
| | 124 | | | 730 000 | 730 000 |
| Végső forgalmi érték (kerekítve): (Ft) | | | | | 730 000 |


RI - Ingatlan Kft.
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 OTP Banksz.: 11748007-29908385
 Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.
 Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 Web: www.ri-ingatlan.hu
 E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/122893/2022

2022.12.20

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4868/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály | adatok |
|--------------------------------|---------|------------|-----------|--------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | k.fill | ter kat.jöv |
| | | | | ha m2 k.fill |

| | | | | |
|-------------------|---|-----|------|--|
| Kivett közterület | 0 | 412 | 0.00 | |
|-------------------|---|-----|------|--|

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49445/1999/1994.06.23

Elutasítás telekhatárrendezési kérelemmel kapcsolatban.

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202

cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

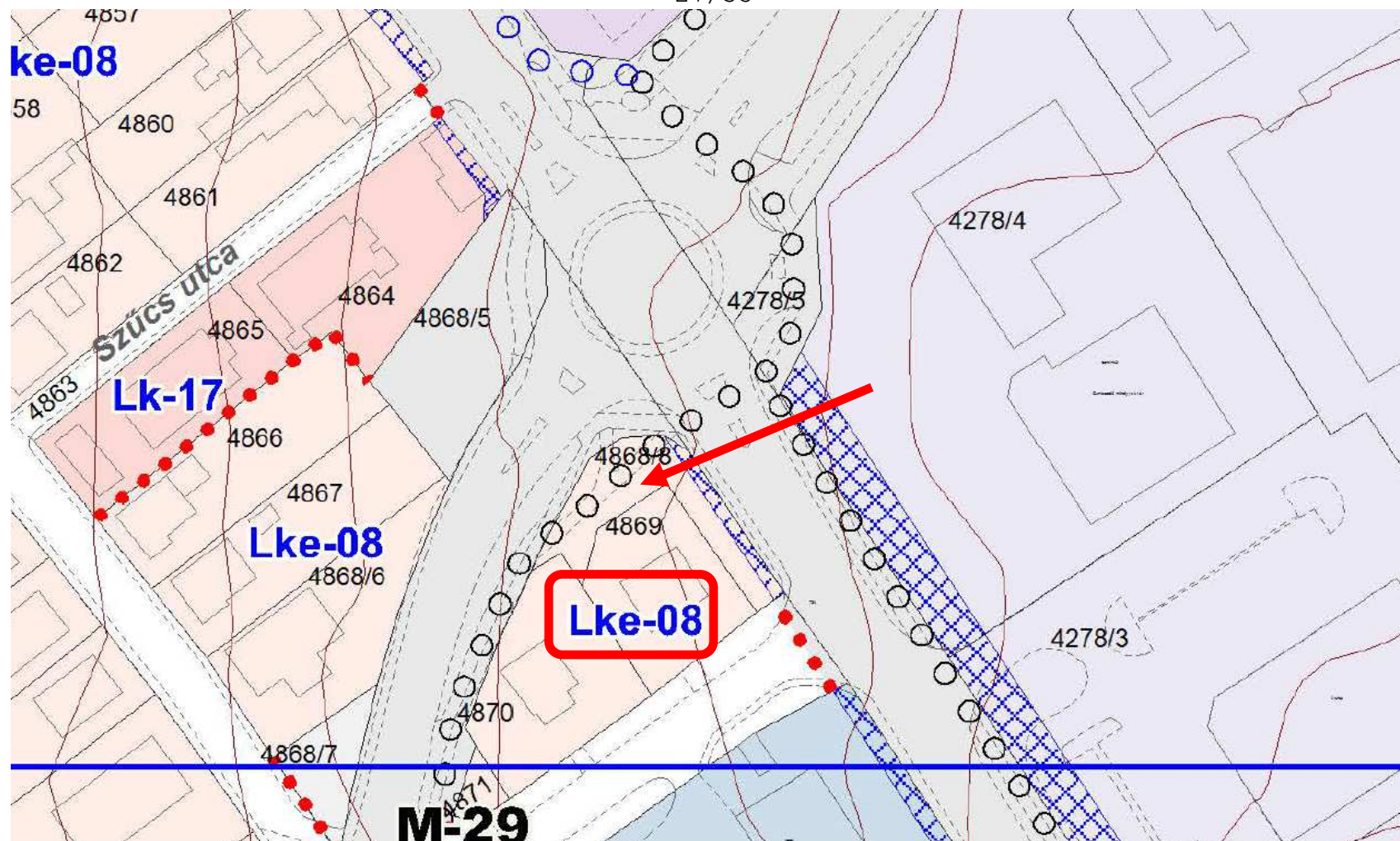
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap










27/35



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

Egyéb szabályozási elemek

| | |
|---|---|
|  | Jelentős felszíni közforgalmú parkoló határa és férőhelyszáma |
|  | Jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határa és férőhelyszáma |
|  | Kötelező közterületi fásítás |
|  | Meglévő kerékpárút |
|  | Tervezett kerékpárút |
|  | Tartalékterület |
|  | Bontandó épület |

XIII. FEJEZET KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelemi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.



- (8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.
- (10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

26.§ (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrjában belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-----|----------------------------|----------------------|---|--|---|--|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület (m²) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb | |
| 2. | | | | | | | szélessége (m) | mélysége (m) |
| 10. | Lke-08 | SZ | 600 | 30 | 4,5 | 50 | 16 | 35 |



30/35

MÉRFOLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.

A munkavégző neve

Munkaszám: -30/2022

Veszprém
belterület

Adatszolg. ikt.sz:

2/ /2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4868/8, 4869 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről
TERVEZET !

Méretarány: 1:1000

| Címkoordináták | | | |
|----------------|---|--------|--------|
| 4869 | 1 | 564412 | 194017 |
| | 2 | 564412 | 194034 |
| | 3 | 564410 | 194025 |



A vázrajz méretek levételére nem alkalma:

| Változás előtt | | | | | | Változás után | | | | | | | Jegyzet |
|-------------------|-----------|-----------------------------|------|------------------------------|----|-------------------|-----------|--|------|------------------------------|----|--------------------------|---------|
| Helyrajzi szám | Alrészlet | | Min. | Terület ha.m ² | AK | Helyrajzi szám | Alrészlet | | Min. | Terület ha.m ² | AK | Szolgalmi és egyéb jogok | |
| | jel | műv. ág | | | | | jel | műv. ág | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 4868/8 | | kivett közterület | - | 0.0412 | - | 4868/8 | | kivett helyi közút (gyalog-és kerékpárút) | - | 0.0288 | - | | |
| 4869 | | kivett lakóház, udvar | | 0.0566 | - | 4869 | | kivett lakóház, udvar | - | 0.0690 | - | | |
| Összesen: | | | | 0.0978 | - | | | | | 0.0978 | - | | |

A változás akarataknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2022. 02. 25.

Nyeste Gábor

készítő, minőségtanúsító

Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Földmérő ig.sz. szám: 4296

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv.eng.sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltni kell.

Veszprém, 2022. hó nap
P.H.

záradékoló

RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-9508200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



31/35

| | | | | |
|-----------|----------------|------------|---|--------|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | | 8200 Veszprém | |
| | | | belterület 4868/8 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 124 m2-es telekrész(ek) | |
| | Dátum | 2022.12.20 | HRSZ.: | 4868/8 |



1.

Környezet - Almádi út



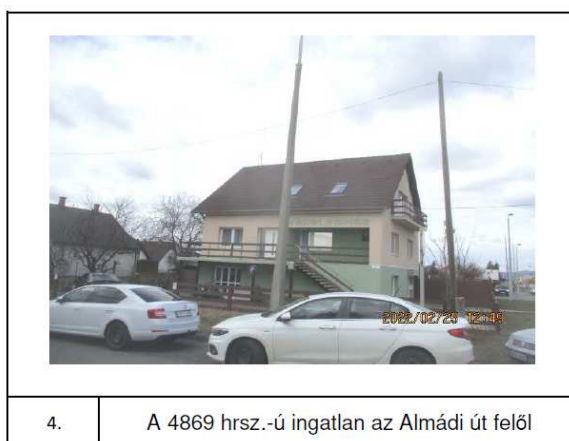
2.

Környezet - Almádi út



3.

A 4869 hrsz.-ú ingatlan az Almádi út felől



4.

A 4869 hrsz.-ú ingatlan az Almádi út felől



5.

Értékelt ingatlan - a 4869 hrsz. melletti, téglalap alakú közterület rész



6.

Értékelt ingatlan - a 4869 hrsz. melletti, téglalap alakú közterület rész

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



32/35

| | | | | |
|-----------|---|------------|--------|--------|
| fényképek | 8200 Veszprém | | | |
| | INGATLAN CÍME: belterület 4868/8 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 124 m2-es telekrész(ek) | | | |
| | Dátum | 2022.12.20 | HRSZ.: | 4868/8 |



7.

Kerékpárút építése folyamatban



8.

Kerékpárút építése folyamatban



9.

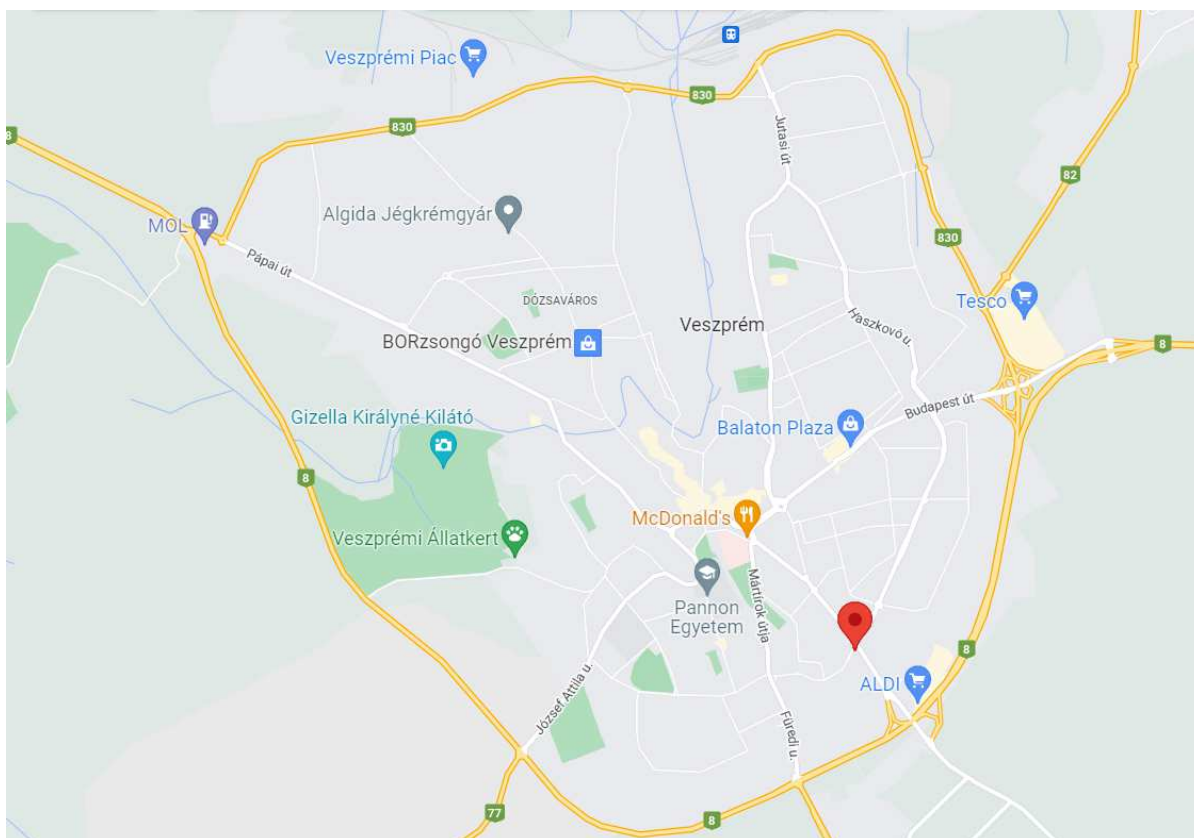
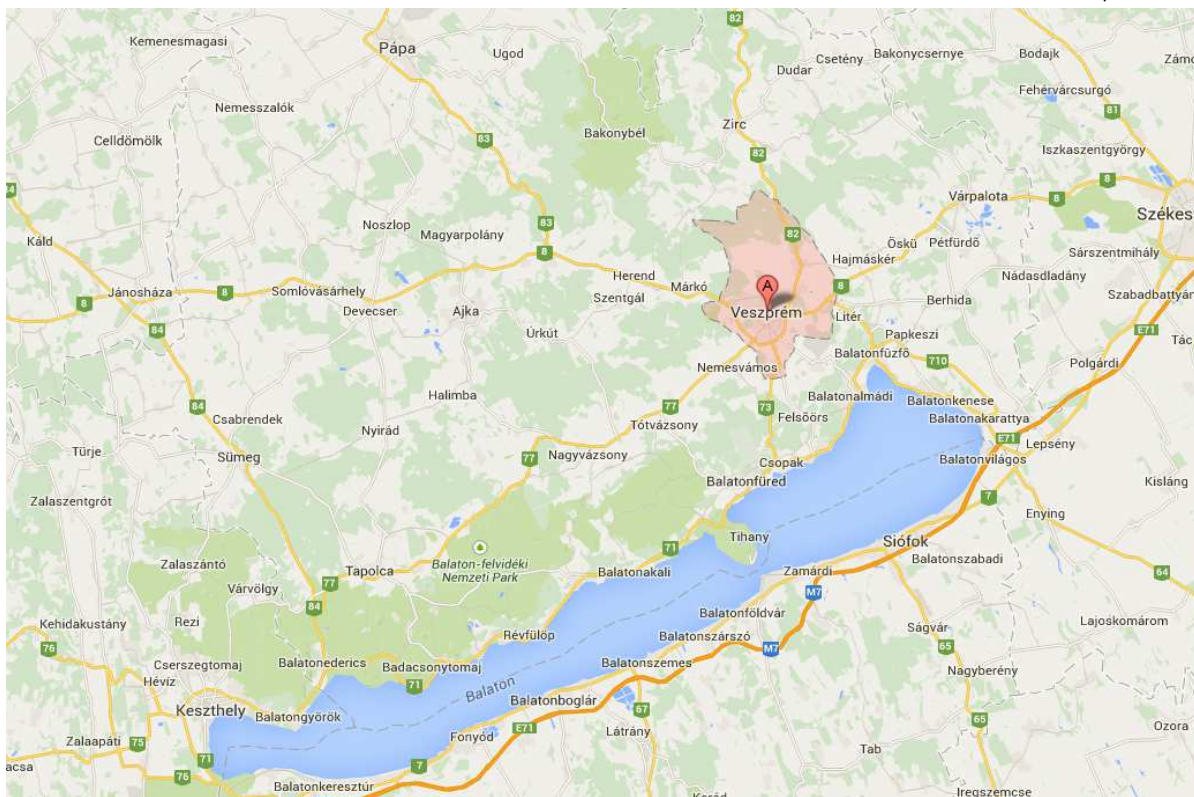
Értékelt ingatlan - a 4869 hrsz. melletti háromszög alakú közterület rész

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



33/35

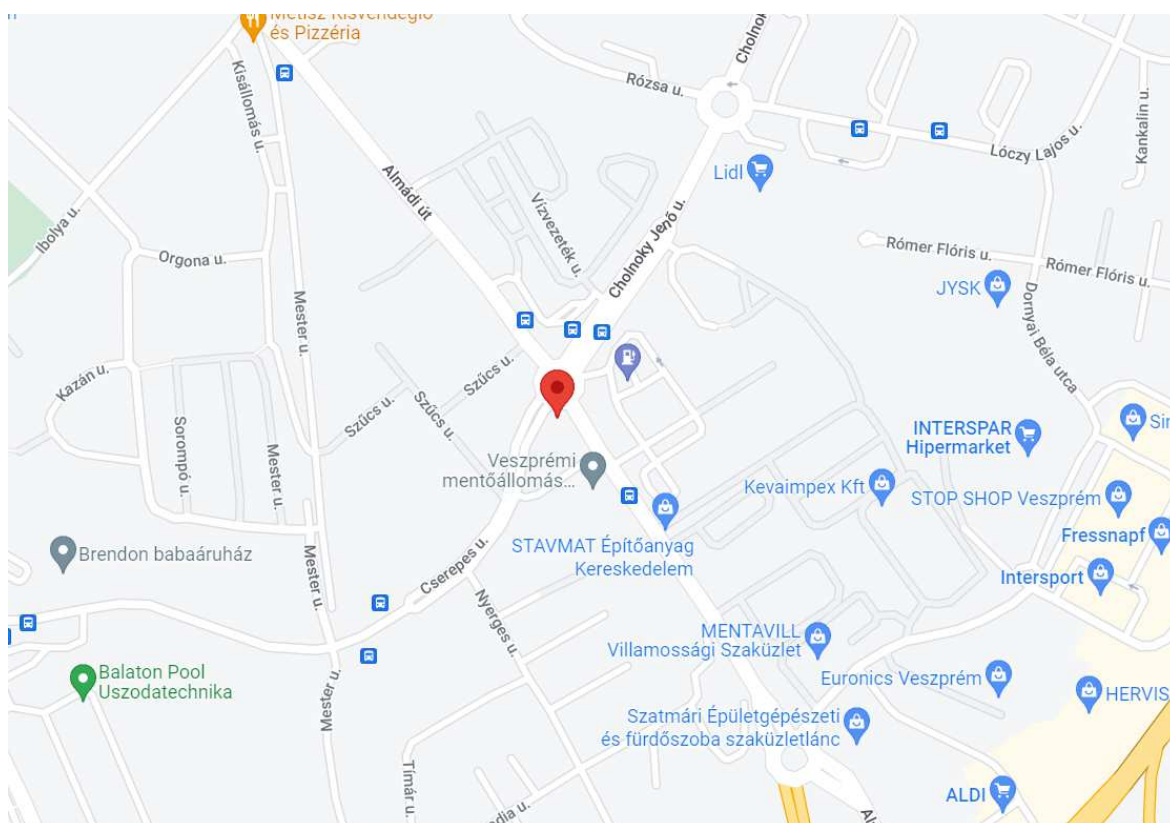
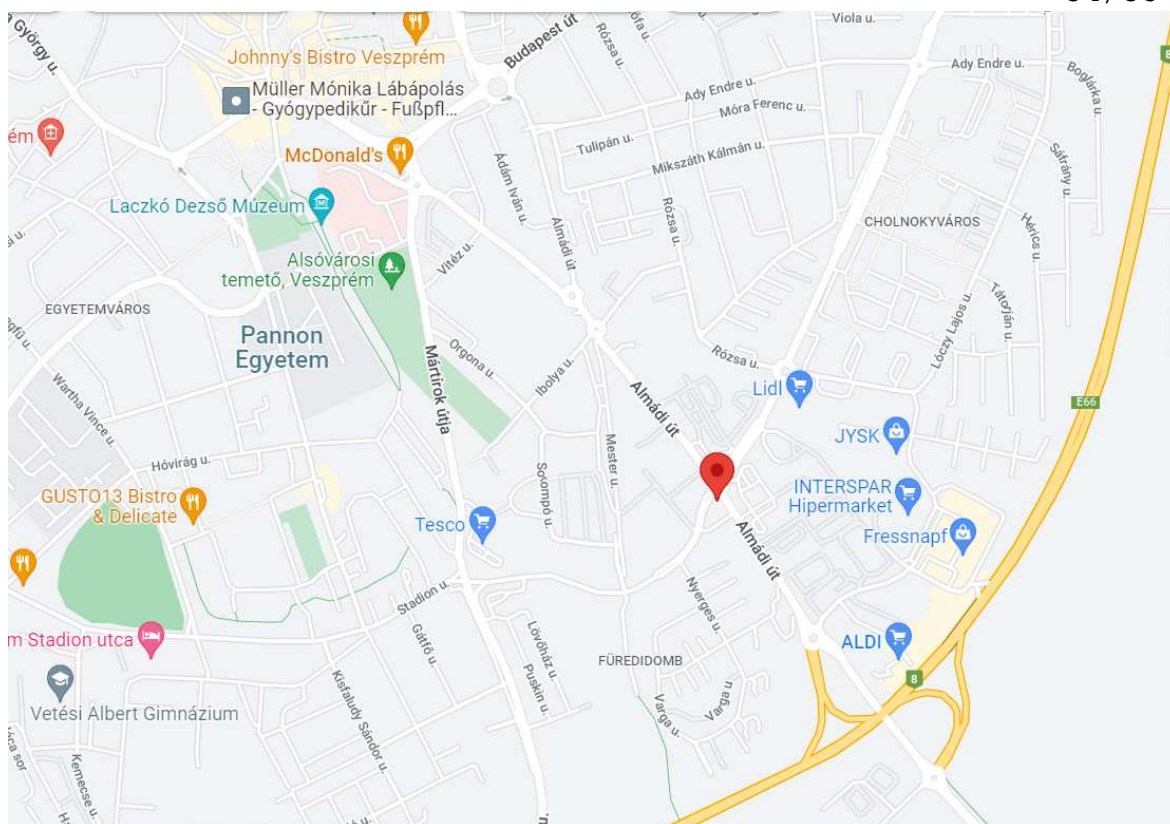


RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



34/35



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



35/35



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu